

**INFORME DE GERENCIA DE LA COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA  
ZONA DE APOYO LOGÍSTICO DE ESMERALDAS ZALSA CEM  
– AÑO 2018 –**

**PARA :** JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

**DE :** ING. FERNANDO MONCAYO RAAD, MBA

**FECHA:** ESMERALDAS, MARZO DE 2019

## **1. INTRODUCCIÓN**

El presente informe de Gerencia que corresponde al periodo del año 2018 se pone a consideración de la Junta General de Accionistas presentando de manera resumida los aspectos más relevantes acerca de la situación de la empresa durante ese período. Es importante conocer brevemente el contexto económico nacional en el que se ha desenvuelto la actividad de la compañía, por lo que se ofrecen ciertos antecedentes de la situación del país durante el año para luego continuar con la enumeración de las principales condiciones que determinan la situación actual de empresa.

Existe un elevado déficit fiscal en el país, lo que obligó al Gobierno Nacional a manejar éste reduciendo la inversión pública y con atrasos en el pago a los proveedores del Estado. De acuerdo a cifras de prensa, en 2018 se redujeron alrededor de 1800 millones de dólares en inversión estatal frente al año anterior. Si bien el país cerró con un incremento del PIB del 1.4% en 2018, se prevé que para el 2019 volvamos a tener una recesión con un decrecimiento del -0.5%, de acuerdo a las previsiones del Fondo Monetario Internacional, que es cuando se comenzará a notar con más claridad la reducción del circulante y enfriamiento de la economía provocados por los ajustes antes mencionados.

Por otra parte, de acuerdo a las cifras oficiales, el desempleo en el Ecuador durante el 2018 cerró en un 3.7%, siendo el nivel más bajo de los últimos cuatro años, sin embargo, esto puede deberse a un cambio en el cálculo oficial de esta cifra. A pesar de este dato, cifras presentadas por encuestas realizadas en varios periodos de mitad de año en adelante, muestran que una de las principales preocupaciones de la ciudadanía sería la falta de empleo.

En cuanto a la Balanza Comercial, según cifras del Banco Central del Ecuador, ésta concluyó con un déficit de 514 millones de dólares debido a un incremento del 36.8% en el déficit de la balanza comercial no petrolera con relación al 2017. La balanza comercial petrolera contó un con superávit importante debido al incremento en el precio promedio del barril de petróleo, lo cual ayudó a que el déficit total no sea tan elevado.

Para Esmeraldas específicamente, se notó la reducción de las exportaciones de dos productos muy importantes para el puerto comercial que son las astillas de eucalipto y el aceite de palma a granel. La disminución en estos productos no permitió que se incremente la carga total manejada a través del puerto, afectando de igual forma la carga movilizada

por la ZAL debido a que son productos que tienen también una importante operación dentro de las instalaciones.

Para la empresa concretamente, éste es un periodo que se caracterizó nuevamente por marcar un compás de espera para resolver los temas pendientes, pero que sin embargo, se presentaron avances importantes para la consecución de este objetivo.

## **2. SITUACIÓN DE LA EMPRESA**

A continuación, se presentan los detalles más relevantes que reflejan la situación de la empresa durante el período correspondiente al año 2018 organizados desde el punto de vista de tres aspectos importantes de la empresa:

### **2.1 Situación Administrativa**

- En primer lugar, hay que mencionar que se mantiene hasta la fecha la situación de espera en el tema de dar solución al contrato de comodato con Autoridad Portuaria de Esmeraldas por motivo de la construcción del edificio del CAC y de la intervención en los activos de la empresa por parte de Inmobiliar para la construcción de una vía.
- En varias ocasiones durante el año se mantuvieron reuniones con funcionarios de Inmobiliar para dar seguimiento a este tema. En dichas reuniones se manifestó el interés de Inmobiliar para regularizar el área de terreno donde se construyó el CAC y revertir los espacios asignados a la vía.
- De igual forma, se mantuvieron reuniones activamente con la gerencia de Autoridad Portuaria de Esmeraldas para tratar de resolver este tema de forma breve, teniendo en cuenta también que se ha expresado de manera informal por parte de APE el interés de revertir los terrenos y dar por terminado el contrato de comodato.
- En este sentido, el Gerente de Autoridad Portuaria de Esmeraldas solicitó a ZALSA que se convoque a una Junta General Extraordinaria para resolver nuevamente acerca de la solicitud de Inmobiliar de desmembrar del contrato de comodato un total de 2.07 hectáreas para regularizar el edificio del CAC. Se cumplió con esta solicitud y la Junta General de Accionistas resolvió nuevamente aceptar la modificación para la desmembración del área, previo al cumplimiento de ciertas condiciones que tienen que ver con restituir los activos de la compañía y la seguridad al complejo.
- Posterior a esto, se mantuvo reunión con funcionarios de Inmobiliar para coordinar las acciones a llevar a cabo para efectuar la desmembración, sin embargo, hasta la finalización del periodo, no ha existido una respuesta formal ni se han iniciado acciones tendientes a culminar este proceso, a pesar de haber manifestado la intención de así hacerlo.
- Debido a los acercamientos existentes con las distintas instituciones involucradas en el tema y a las manifestaciones de su parte de darle una solución definitiva, se ha decidido descartar por el momento el inicio de acciones legales o de otra índole para resolver el impase ocasionado en el contrato de comodato debido a la intervención de los activos de la compañía.

- Por otra parte, en la Junta General Ordinaria de Accionistas llevada a cabo en el mes de abril, se conoció y resolvió sobre la renuncia del Presidente, Ing. Patrick Montaña, designando como nuevo Presidente de la compañía al Ing. Gino Saud Sacoto, Gerente General Autoridad Portuaria de Esmeraldas. De la misma manera, se designaron nuevos vocales al Directorio por parte del sector público.
- Durante el año se incrementó el indicador del período medio de cobro, reduciéndose también los días de caja disponibles, debido a que durante todo el año, el usuario Expoforestal, que tiene en ocupación el área de terreno más grande, no cumplió con el pago de las facturas mensuales, por lo que se incrementaron las cuentas por cobrar, afectando los indicadores mencionados, y requirió financiar la operación regular con algo de la liquidez disponible en la empresa.
- El talento humano por su parte se desempeñó de manera comprometida y diligente cumpliendo con profesionalismo sus responsabilidades.

## 2.2 Situación Operativa

- La ocupación media de espacios durante el año 2018 vuelve a decrecer con relación al año anterior y se ubica en un nuevo punto más bajo del 52% de ocupación promedio de áreas, a pesar de que la diferencia de ocupación con el año anterior es de tan sólo 1%. Esto refleja la reducción de la operación en general en el contexto del puerto de Esmeraldas, y por lo tanto también la demanda de espacios en las instalaciones de la ZAL. La cifra prácticamente se mantiene similar al año 2017 debido a que en su gran mayoría los espacios son ocupados por los usuarios permanentes de la zona con una ocupación ocasional para determinado tipo de carga.

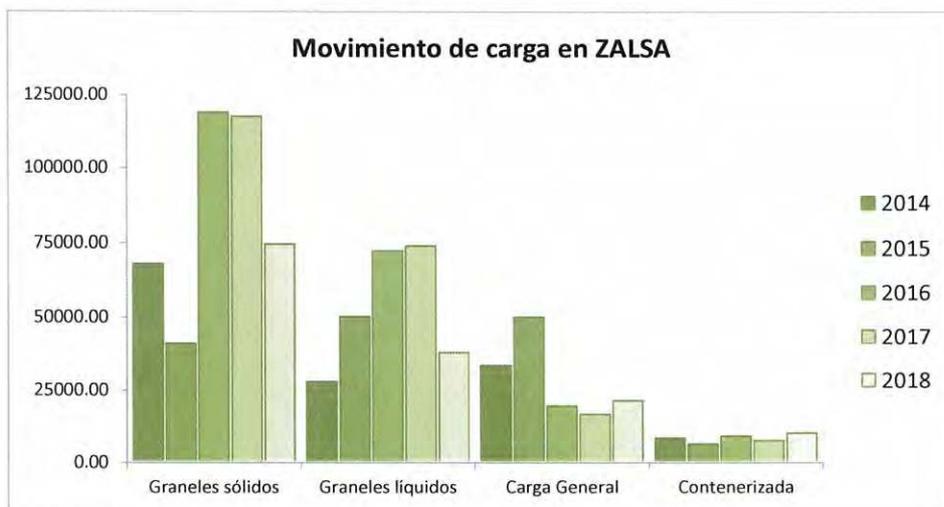


- Si bien la carga que se movilizó a través del puerto de Esmeraldas, tuvo una disminución de un 6%, en la ZAL se refleja una reducción del 33% de carga en comparación con el año 2017. La carga total movilizada a través de la ZAL durante el año fue de 143,746 toneladas.

### TOTAL



- Como se aprecia a continuación, la carga que se clasifica como carga a granel, tanto líquidos como sólidos es la que ha sufrido una reducción considerable en comparación con el año 2017. La reducción frente al periodo anterior de los graneles sólidos es de un 37%. Los graneles líquidos por su parte se redujeron en casi la mitad con un 49% menos en comparación con el periodo anterior. Debido a la representatividad que tienen ambas categorías dentro del total de carga de la ZAL el impacto de su reducción es mucho más evidente.

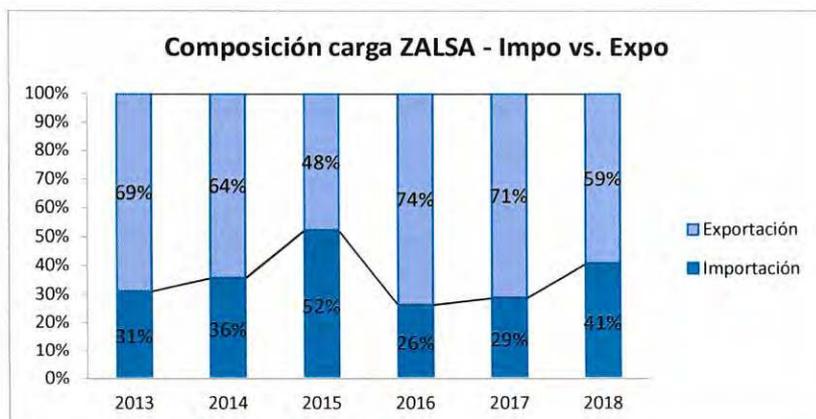


- Los graneles sólidos y los graneles líquidos son los dos tipos de carga que siguen representando el mayor rubro que se moviliza dentro de la ZAL. Sin embargo, su participación en el total se redujo un 11% para representar el 78% del total. Esta reducción, agravada por la caída de la mitad de la carga de graneles líquidos, que se refiere al aceite de palma, palmiste y aceite de soya que se importa o exporta a

tráves de las instalaciones del usuario Acograsas, ha permitido que la carga general represente este año el 15% del total de carga.

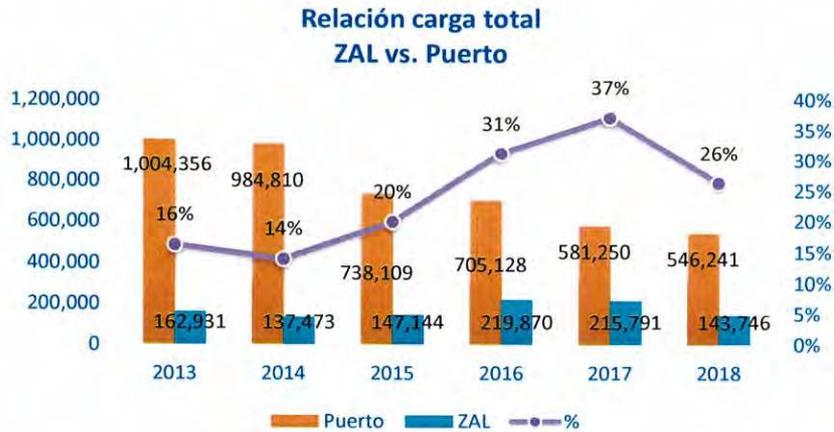


- Los graneles sólidos se refieren a las astillas de eucalipto que se exportan por el puerto de Esmeraldas por la compañía Expoforestal y que junto al aceite de palma y palmiste movilizados por la ZAL a través de los tanques de acopio de Acograsas, corresponden a la carga de exportación que se envía desde ésta hacia el puerto de Esmeraldas para ser embarcada a sus destinos internacionales. Como la exportación de estos productos sufrió un decrecimiento durante el año 2018, esto se refleja en que la carga de exportación de la ZAL pasó de representar el 71% al 59% del total de carga, y la carga de importación subió su proporción para ubicarse en el 41% del total.



- Debido a que la carga movilizada dentro de la ZAL se redujo en un 33% y la carga total del puerto de Esmeraldas tan sólo en un 6%, la relación entre ambas se vió afectada con una reducción también de un 11%, por lo que la carga dentro de

ZALSA representó este periodo un 26% del total de carga que se operó por el puerto.



- Finalmente, sigue siendo importante mencionar que, si observamos sólo la carga de exportación el puerto de Esmeraldas frente a la carga que se moviliza desde la ZAL, esta última representa el 41% del total de las exportaciones del puerto.



### 2.3 Situación Financiera

- De acuerdo al Estado de Resultados del presente periodo 2018, el resultado del ejercicio arroja una cifra positiva de \$5,552.06 antes de impuestos y participación a

trabajadores. Esta cifra refleja el resultado real de la compañía luego de descontar depreciaciones y amortizaciones.

- Sin embargo, como es de su conocimiento, en el año 2017 se efectuó una revalorización de los activos de la compañía, de acuerdo a las normas NIIF, elevando el valor de los mismos y por lo tanto, estableciendo nuevos valores de depreciación. Contablemente el SRI no permite registrar como gastos deducibles las depreciaciones que se generaron por la revalorización de los activos aplicando las normas NIIF por lo que luego del cierre, en la conciliación tributaria, se han tenido que agregar estos valores a la base imponible para el pago del impuesto a la renta, con lo cual ésta se incrementó notablemente generándose un impuesto a la renta a pagar más alto que la utilidad reflejada en los resultados, por lo que finalmente en el balance de situación se puede apreciar el resultado del ejercicio con una pérdida neta para el accionista de \$3,985.84.
- Desde el año 2012 no se registraba una utilidad neta negativa, sin embargo, este período se diferencia porque la utilidad antes de impuestos es positiva e incluso el resultado operativo, comparado con los periodos de pérdidas anteriores, es superior en este año.

#### **Estado de Resultados ejercicio 2018**

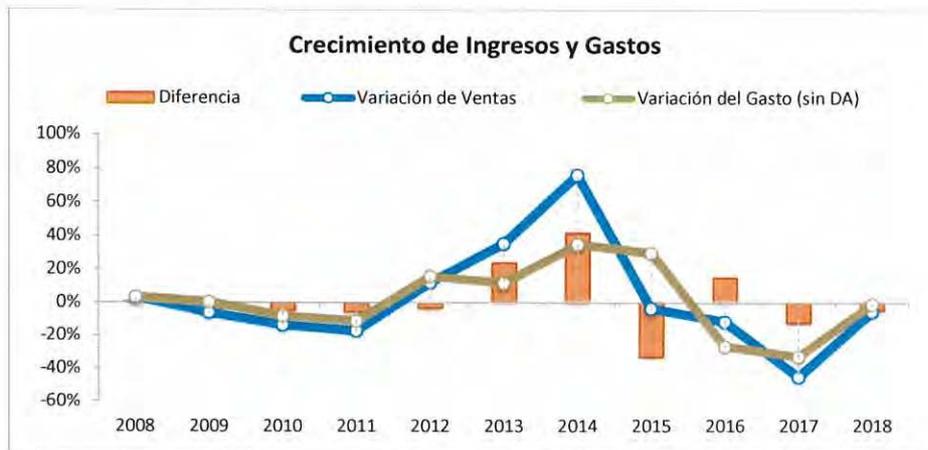
- Si bien los ingresos no varían en gran medida con relación al periodo previo, el valor de éstos se ubica como el más bajo obtenido desde el año 2013. Esto se debe a la disminución de actividad por motivo de un menor flujo de carga a través del puerto y de la zona que se viene dando desde el año 2016. Los ingresos operativos totales fueron de \$291,177.32



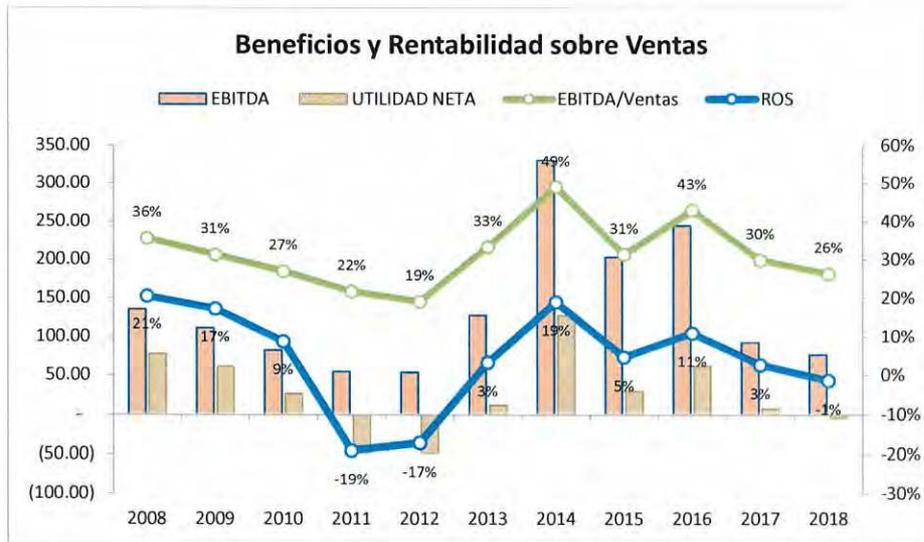
- Los ingresos del presente año disminuyeron alrededor de un 6% en comparación al año anterior.



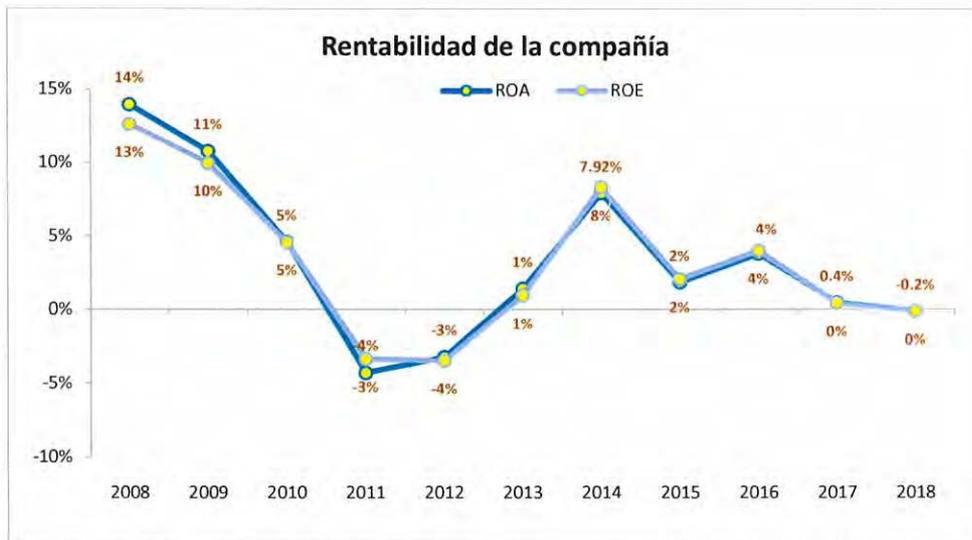
- Los gastos operacionales totales también se redujeron en aproximadamente un 1%. Desde el año 2016 se vienen haciendo esfuerzos para reducir los gastos de la compañía en función de la situación de incertidumbre y de espera en la que nos mantenemos.



- El EBITDA, aunque menor que el año anterior, tiene un valor positivo al finalizar el periodo manteniéndose rentable la operación de la empresa. El monto de EBITDA para este periodo es de \$76,367.42. El flujo de caja operativo (CFO), que es el efectivo neto que queda disponible para la empresa al terminar el periodo contable, resultó en un valor de \$66,759.93 en este 2018. De la misma manera, en el gráfico que se muestra a continuación, se observa que el margen bruto de rentabilidad que se obtuvo durante el año fue del 26% y la rentabilidad neta sobre ventas, al tener una pérdida se ubica en un valor negativo de -1%.



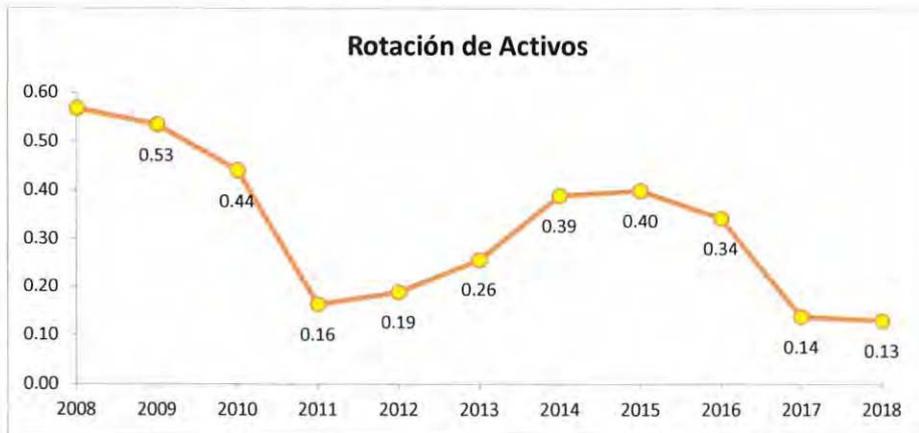
- La rentabilidad sobre activos y sobre el patrimonio en el presente periodo es ligeramente negativa en un -0.2% debido a la pérdida presentada en el año.



#### Estado de Situación ejercicio 2017

- Las cuentas de activos y patrimonio presentadas en el Balance de Situación no han tenido una variación significativa respecto al año anterior.
- La rotación de los activos, que refleja qué proporción de los activos totales representan las ventas obtenidas durante el periodo, se ubicó en 0.13, muy similar a lo obtenido el año anterior. Esto quiere decir que los ingresos obtenidos en el año representaron un 13% de los activos. La cifra es muy parecida al periodo 2017 ya

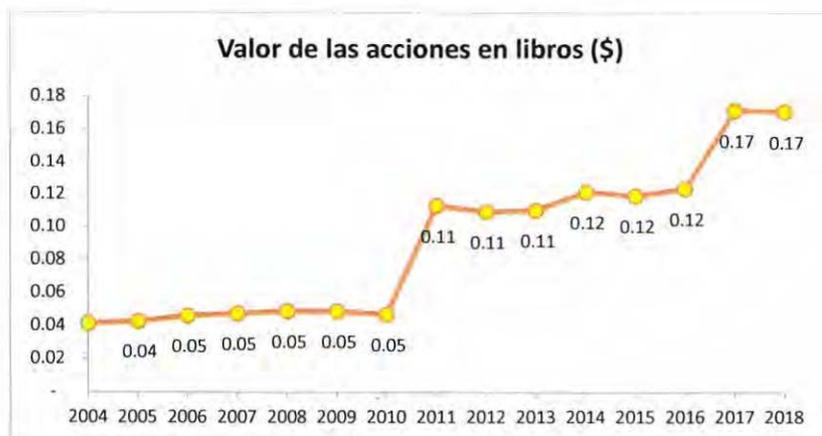
que tanto los activos totales como los ingresos no tienen una diferencia considerable entre ambos periodos.



- La razón de liquidez de la empresa es de 10.31 en este 2018, siendo éste el valor más alto en la historia de la compañía. Esto quiere decir que los activos líquidos que mantiene la empresa representan más de diez veces las cuentas exigibles que tiene la empresa. Ante la situación por la que atraviesa la compañía es un buen indicador el mantener una liquidez saludable.



- Finalmente, como el valor patrimonial de la compañía no ha variado frente al año pasado, el valor en libros por acción es de 17 centavos de dólar por acción, lo que representa un poco más de 4 veces su valor nominal, reflejando un mayor valor de la inversión de los accionistas.



### Destino de las Utilidades

Debido a que el presente año no existe una utilidad neta positiva, no hay una recomendación acerca del destino de las utilidades para la Junta de Accionistas.

### **3. BALANCE DE LOGROS - CONCLUSIONES**

- El tema principal para la compañía en los actuales momentos se centra en darle solución a la intervención de los activos y a la continuidad o no de ZALSA como administradora de la zona logística.
- Durante el año se llevaron a cabo reuniones con los diferentes actores involucrados en el proceso sin que hasta el momento se tenga una solución definitiva.
- De forma informal se conoce de la intención de Autoridad Portuaria de Esmeraldas de dar por terminado el contrato de comodato, para lo cual se están analizando las alternativas posibles para que se lo haga de manera justa.
- El resultado económico de este año 2018 refleja un valor de \$5,552.09 antes de impuestos, participación a trabajadores y reserva legal.
- A pesar de tener un resultado positivo en el ejercicio, luego de incrementar la base imponible para el impuesto a la renta con el valor de las depreciaciones no consideradas como gasto deducible, se obtiene una pérdida neta de \$3,985.84
- Los ingresos de la compañía cayeron un 6% en relación al año anterior debido a un menor flujo de carga en el puerto y en la zona de actividades logísticas. La empresa se mantiene operando con la misma base de usuarios permanentes y alguna que otra operación temporal que se realiza en los patios de la ZAL.
- El margen operativo EBITDA sobre Ventas se ubicó en un 26% reduciéndose en comparación con el año anterior en el que se obtuvo un indicador 30% de margen. De todas maneras es saludable contar con un margen positivo durante el periodo.

Por otra parte, debido a la pérdida que se produjo en el año, la rentabilidad sobre los activos (ROA) y sobre el patrimonio (ROE) se tornaron negativas ubicándose en -0.2%.

- La operación del puerto se redujo durante el año en un 6% en comparación con 2017. Al ser negocios complementarios, la carga movilizada por la ZAL tampoco tuvo oportunidad de despuntar, al contrario, hubo mucha de esa carga que se decidió mantener en los patios del puerto, a pesar de antes haber utilizado las instalaciones de ZALSA.
- La ocupación de los espacios durante el año se mantuvo prácticamente en los mismos niveles que el año anterior, debido a lo que se mencionó antes, que las áreas ocupadas corresponden casi en su totalidad a los usuarios permanentes, y la baja operación del puerto se traduce en que no exista mayor demanda de espacios para operaciones temporales. El índice de ocupación media de espacios se ubicó en el 52%.
- Si bien se afirma que la ocupación de espacios permanece sin variación, la carga total movilizada por la ZAL en cambio sí presenta una reducción del 33% en comparación con el año 2017 ubicándose en tan solo 143,746 toneladas métricas. Esto se debió a una caída en el manejo de su carga regular por parte de los usuarios permanentes. Se espera que en el siguiente periodo se recupere el nivel de carga para estas empresas.
- Finalmente, debido a esta reducción en la carga durante el año, la participación de ZALSA en relación a la carga total movilizada por el puerto de Esmeraldas, se reduce del 37% en el 2017 a representar el 26% durante el 2018. La carga de exportación bajó también del 52% al 41% en la relación ZALSA-Puerto.

#### **4. RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL**

- No existen utilidades a repartirse en este año por lo que no hay recomendación en este sentido.
- Si bien hasta el momento no ha habido una definición en cuanto a la situación de incertidumbre frente a la continuación o no de la empresa al frente de la administración de la zona de actividades logísticas de Esmeraldas, se vienen realizando acercamientos que hacen prever que el próximo año podría tenerse ya una respuesta por parte del sector público, y por lo tanto se deberán tomar decisiones por parte de la Junta. Se debe buscar un camino que beneficie los objetivos de todos los involucrados y en el cual prevalezca la justicia y el reconocimiento a la inversión que con esfuerzo se ha realizado en los terrenos de la zona.

A través de este informe se ha presentado un análisis de los aspectos más importantes de la empresa para el ejercicio económico de 2018; y cabe destacar que se han cumplido los objetivos propuestos para el periodo, observando también las disposiciones de la Junta

General y trabajando siempre de la mano del Directorio de la compañía, todo esto en estricto apego al marco legal y estatutario vigente. Queda por ahora esperar a que se defina de una vez por todas los temas pendientes que se vienen acarreado desde fines del año 2016.

Concluye con este periodo mi designación como Gerente General de la compañía por tres años, cargo que ustedes señores y señoras accionistas me confiaron para administrar los rumbos de la empresa por segunda ocasión en el año 2016. En cada momento he puesto todo mi esfuerzo y dedicación para el éxito de este proyecto y mi compromiso ha estado siempre enfocado en trabajar en beneficio de la compañía y por ende salvaguardando el patrimonio de todos los accionistas, tanto del sector público como del privado.

Las circunstancias particulares que se presentaron en estos últimos años no hicieron posible seguir desarrollando ampliamente la idea de contar con una zona logística complementaria al puerto de Esmeraldas que incremente la competitividad de éste y genere un volumen atractivo de carga cautiva que permita también coadyuvar al desarrollo económico de nuestra ciudad y provincia.

Termino mi gestión con un profundo agradecimiento hacia ustedes señores accionistas por la confianza depositada en mí y por creer en mi capacidad para estar al frente de la empresa; al Directorio por su continuo esfuerzo, por su compromiso con el bienestar de la compañía y por los acertados consejos que brindan a la administración; a todo el equipo de trabajo que día a día entrega todo su esfuerzo y dedicación; y por último a Dios, quien guía siempre mi camino.

Atentamente,



Ing. Fernando Moncayo Raad  
GERENTE GENERAL